Gemeente Schagen

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van gemeente Schagen.

Nr. 5235
20 januari
2015

Beleidsregel krediethypotheek P-wet Schagen 2015

Artikel 1 Vestigen krediethypotheek
Voorzover met inachtneming van artikel 34 lid 2 onder d van de P-wet en artikel 50 lid 1 en 2 van P-wet, bijstand verleend wordt in de vorm van een lening, wordt aan de bijstand de verplichting verbonden om mee te werken aan het vestigen van het recht van hypotheek ter meerdere zekerheid voor de aan de lening verbonden aflossingsverplichting tenzij:
a. de overwaarde in de woning, na toepassing van de vrijlating op grond van artikel 34 lid 2 onder d, niet meer bedraagt dan € 5.000,--
b. de verwachting is dat de bijstandsverlening kort duurt en/of het bruto bedrag aan verleende bijstand minder bedraagt dan € 5.000,--.
Aan de te verlenen bijstand in de vorm van een lening wordt, indien dit in redelijkheid verlangd kan worden, de voorwaarde verbonden om de woning te verkopen.
Artikel 2 Geldlening
De geldlening, bedoeld in artikel 1 lid 1, is ten hoogste de waarde van de woning in het economische verkeer bij vrije oplevering verminderd met de daarop drukkende schulden, het vrij te laten vermogen, bedoeld in artikel 34, tweede lid, onderdeel d, van de P-wet.
Voor de waardebepaling van de woning wordt uitgegaan van de WOZ-waarde.
De kosten verbonden aan de hypotheekakte en de inschrijving van de hypotheek en de bijkomende kosten, komen ten laste van de belanghebbende.
Artikel 3 Voorwaarden geldlening
Aan de geldlening worden in elk geval verbonden de voorwaarden genoemd in artikel 4 van deze beleidsregel, tezamen met de bedingen zoals gebruikelijk in een hypotheekakte.
Artikel 4 Aflossing
De aflossing vangt aan op het moment van beëindiging van de bijstandverlening en vindt maandelijks plaats.
Over de eerste tien jaren na aanvang van de aflossing wordt de maandelijkse aflossing ten hoogste bepaald op 1/120e deel van het bedrag van het openstaande saldo van de lening, tenzij op verzoek van belanghebbende een hogere aflossing wordt overeengekomen.
Het bedrag van de aflossing wordt met inachtneming van lid 2 van dit artikel bepaald door de hoogte van het inkomen in die zin dat het aflossingsbedrag in ieder geval 35 procent bedraagt van het netto inkomen voor zover dit de van toepassing zijnde bijstandsnorm te boven gaat.
Op verzoek van belanghebbende kan de aflossing periodiek of incidenteel lager vastgesteld worden in verband met de tot zijn last komende bijzondere kosten. Het bijzondere bijstandsbeleid van de gemeente Schagen is uitgangspunt voor de beoordeling van de noodzaak van de kosten.
Indien er na 10 jaar aflossen een saldo resteert, wordt de aflossing voortgezet onder toepassing van lid 3 en 4 van dit artikel.
Er wordt geen aflossing gevergd indien de hoogte van het inkomen dat niet toelaat
Tevens wordt geen aflossing gevergd indien belanghebbende een uitkering ter hoogte van de voor betrokkene van toepassing zijnde bijstandsnorm ontvangt en ook niet kan beschikken over andere middelen zoals bedoeld in artikel 31 van de P-wet.
Artikel 5 Heronderzoek aflossing
Het maandbedrag van de aflossing wordt telkens voor een periode van drie jaren vastgesteld.
Eens per drie jaar, of vaker indien (eventueel te verwachten) omstandigheden daartoe aanleiding geven, wordt een onderzoek ingesteld naar de financiële situatie en overige omstandigheden van belanghebbende met het doel om de aflossingscapaciteit vast te stellen en het bedrag van de aflossing lager dan wel hoger vast te stellen.
Door belanghebbende kan een verzoek tot wijziging van het aflossingsbedrag worden ingediend in geval van wijziging van zijn financiële en/of overige omstandigheden.
Artikel 6 Incasso
Bij het uitblijven van de aflossing wordt een herinnering en daarna, bij het verder uitblijven van de aflossing, een aanmaning verzonden.
Bij hervatten van de aflossingsverplichting blijft dit zonder gevolgen tenzij er sprake is van in totaal een achterstand van meer dan 3 aaneengesloten maanden.
Indien belanghebbende schuldig nalatig is in het voldoen van de aflossing wordt er op grond van artikel 58 lid 1 onder b P-wet besloten tot terugvordering en is het openstaande saldo van de lening ineens opeisbaar. Na uitblijven van betaling wordt een dwangbevel verzonden. Dit dwangbevel heeft een executoriale titel.
Op verzoek van belanghebbende wordt een opgave verstrekt van de stand van de geldlening.
Artikel 7 Verkoop van de woning

Bij verkoop van de woning tegen een prijs overeenkomstig de waarde in het economisch verkeer bij vrije oplevering of bij vererving van de woning, en indien het een echtpaar betreft bij vererving na overlijden van de langstlevende echtgenoot, wordt het nog niet afgeloste deel van de geldlening terstond afgelost voor zover de opbrengst daartoe toereikend is.
Bij verkoop van de woning kan het college wegens bijzondere omstandigheden van medische of sociale aard van belanghebbende dan wel wegens werkaanvaarding elders door belanghebbende, na toepassing van het eerste lid, besluiten tot het verlenen van een nieuwe geldlening eveneens onder verband van hypotheek voor de aankoop van een andere woning, tot ten hoogste het bedrag van de ingevolge het eerste lid afgeloste geldlening, onder de voorwaarde dat het bedrag volledig ingezet wordt voor de aankoop van een andere woning.
Indien bij verkoop van de woning, al dan niet na vererving, op basis van de waarde in het economisch verkeer bij vrije oplevering het voor de afrekening beschikbare bedrag lager is dan het resterende bedrag van de geldlening wordt het verschil kwijtgescholden.
Artikel 8 Nieuwe aanvraag na beëindiging
Indien binnen een periode van twee jaar na beëindiging van de bijstandsverlening onder verband van hypotheek wederom recht op bijstand bestaat, wordt deze verleend met toepassing van de laatst gevestigde hypotheek.
Artikel 9 Hardheidsclausule
Het college kan in bijzondere gevallen ten gunste van de belanghebbende afwijken van de bepalingen van deze beleidsregel, indien toepassing van de beleidsregel tot onbillijkheden van overwegende aard leidt.
Artikel 10 Inwerkingtreding
Deze beleidsregel treedt in werking op 1 januari 2015.
Beleidsnotitie en toelichting op beleidsregel krediethypotheek P-wet Schagen 2015
Inleiding
De Participatiewet (P-wet) is het sluitstuk van de wetgeving op het terrein van de sociale zekerheid. Er bestaat slechts recht op een uitkering als er geen andere mogelijkheden meer zijn. Noch in de vorm van een andere uitkering, noch in de vorm van eigen middelen. In de P-wet is dit uitgangspunt vastgelegd in artikel 7 lid 1 onder b. Het college, is verantwoordelijk voor het verlenen van bijstand aan personen hier te lande die in zodanige omstandigheden verkeren of dreigen te geraken dat zij niet over de middelen beschikken om in de noodzakelijke kosten van het bestaan te voorzien. In de wet zijn op diverse plaatsen uitwerkingen te vinden van het uitgangspunt dat eerst alle andere middelen en mogelijkheden moeten worden benut. Het gaat dan onder andere over het eigen vermogen. Als er een vermogen is boven een bepaalde grens bestaat er geen recht op bijstand. Dat vermogen kan op de bank staan al dan niet in een bepaalde spaarvorm, kan vastliggen in aandelen en het vermogen kan ook in een woning zitten. Dat vermogen komt pas vrij nadat de woning verkocht is of als de woning beleend wordt. Het verkopen van de eigen woning is echter een ingrijpende gebeurtenis en het belenen van de woning is vaak niet mogelijk.
De P-wet biedt daarom de mogelijkheid om bijstand te verlenen, ook al is er sprake van een vermogen in de eigen woning. De bijstand wordt dan echter niet “om niet” verleend maar in de vorm van een lening. De bijstand die verleend wordt zal dus weer terugbetaald moeten worden. Eigenlijk fungeert de gemeente als een bank bij wie de klant een hypotheek afsluit op zijn woning. De gemeente betaalt de lening echter niet in één keer uit, maar maandelijks in de vorm van een uitkering die gebonden is aan de regels van de P-wet. Op die manier wordt een deel van de eigen woning “opgegeten”.
Wettelijk kader

Artikel 3 lid 6 P-wetdefinitie van woning

In de P-wet wordt onder woning ook een woonwagen of een woonschip verstaan. Dat heeft tot gevolg dat de regels die gelden voor het vermogen in de woning ook gelden voor het vermogen in een woonwagen of woonschip. Onder de Algemene bijstandswet (voorganger van de Wet werk en bijstand en de P-wet) was dat nog niet het geval, omdat woonwagens geen registergoederen zijn en woonschepen alleen vanaf een bepaald tonnage.

Artikel 34 P-wet vermogen

Hierin staan regels voor de vaststelling van het vermogen en regels over welke vermogens-bestanddelen wel en niet tot het vermogen worden gerekend. Ook de vermogensvrijlatings-bedragen staan in dit artikel. Van het vermogen in de eigen woning wordt op dit moment (bedrag van 1 juli 2004) een bedrag van € 49.400,-- vrijgelaten.

Artikel 48 P-wetbijstand om niet

Tenzij anders in de wet is bepaald wordt de bijstand om niet verstrekt. Hiermee is de hoofdregel weergegeven.

Artikel 50 P-weteigen woning

Ondanks de aanwezigheid van vermogen in de eigen woning kan er bijstand verleend worden. Dat kan alleen als er in redelijkheid niet verlangd kan worden dat de woning verkocht wordt en als er in

redelijkheid ook niet verlangd kan worden dat de bestaande hypotheek verhoogd wordt of een nieuwe hypotheek gevestigd wordt.
Als er dan al bijstand verleend wordt dan gebeurt dat in de vorm van een lening. Dat is dwingend voorgeschreven. Er kan dus geen bijstand om niet verstrekt worden. Er is één uitzondering.
Dat is wanneer de bijstand over een periode van een jaar lager is dan een bedrag gelijk aan het netto minimumloon voor één maand. Dan wordt de bijstand om niet verstrekt.

Artikel 48 lid 3 P-wet zekerheidsstelling
Aan de bijstandsverlening in de vorm van een lening mogen verplichtingen verbonden worden die erop gericht zijn om zekerheden te krijgen voor de nakoming van de afbetaling en de rente. Het wel of niet vestigen van zekerheden is beleidsvrijheid van de gemeente. Het vestigen van zekerheden betekent dat er een recht van hypotheek of pandrecht gevestigd kan worden en dat de belanghebbende daaraan mee moet werken. Wil belanghebbende niet meewerken, dan wordt er geen bijstand verleend.
De eigen woning
3.0.Algemeen
Als er een aanvraag wordt ingediend door iemand, die een eigen woning bewoont, moet een aantal stappen doorlopen worden.
Er moet vastgesteld worden of er naast het vermogen in de woning nog een ander vermogen is.
Is dat andere vermogen boven de vrijlatingsgrens dan moet de aanvraag worden afgewezen.
De waarde van de woning moet bepaald worden. Hiervoor wordt uitgegaan van de WOZ-waarde.
De op de woning rustende schulden (in de regel hypotheek) moeten vastgesteld worden.
Als er sprake is van een overwaarde moet onderzocht worden of in redelijkheid gevraagd kan worden de woning te verkopen dan wel verder te bezwaren.
In geval van overwaarde moet er vastgesteld worden of de overwaarde, na toepassing van de vrijlating, meer of minder dan € 5.000,-- bedraagt.
In geval de overwaarde meer dan € 5.000,-- bedraagt moet er opdracht aan de notaris gegeven worden voor vestiging van een hypotheek. De aanvrager moet geïnformeerd worden over de regels voor aflossing.
Wanneer er in redelijkheid gevraagd kan worden om de woning te verkopen wordt de bijstand, onder verband van hypotheek, verleend onder de voorwaarde dat er actief naar een andere woning gezocht wordt en dat het huis tegen de marktwaarde verkocht wordt.
De regels die in acht genomen moeten worden bij het bovenstaande traject zijn hieronder, in dezelfde volgorde, uitgewerkt.
3.1.Vaststellen van het vermogen
Primair moet beoordeeld worden, of er naast een eventueel vermogen in de woning geen sprake is van andere bezittingen, die een waarde hebben die de vermogensgrenzen genoemd in artikel 34 lid 3 P-wet te boven gaan. Wanneer dat zich voordoet zal de aanvraag moeten worden afgewezen en zal het bedrag van de overschrijding eerst moeten worden "ingeteerd".
Wanneer er geen ander vermogen boven de vrijlatingsgrens aanwezig is, moet het vermogen in de woning worden vastgesteld.
Dit vermogen betreft het verschil tussen de verkoopwaarde van de woning *bij vrije oplevering* (artikel 34 lid 1 onder a P-wet en het saldo van de schuld, de (hypothecaire) geldlening, die erop rust. Voor alle duidelijkheid, het moet wel gaan om een woning waar de aanvrager en zijn gezin zelf in wonen. Een woning die in eigendom is, maar waar het gezin niet in woont, behoort tot het vermogen en kan te gelde worden gemaakt. De eventuele opbrengsten uit de woning worden gerekend tot het inkomen (verhuur).
3.2.Taxeren of niet?
De wet bevat geen bepalingen over het vaststellen van de waarde van de woning. Wel staat in artikel 34 P-wet dat de waarde van de bezittingen wordt vastgesteld op de waarde in het economisch verkeer bij vrije oplevering. De door de gemeente vastgestelde WOZ-waarde is de waarde in het economisch verkeer, zodat de waarde van de woning op dat bedrag wordt vastgesteld.
3.3.Vaststelling van het saldo van de schulden
Vervolgens moet het saldo van de schulden die verband houden met de woning worden bepaald. De meest voorkomende hypotheekvormen zijn annuïteiten-, aflossingsvrije-, levensverzekering-, spaar- en beleggingshypotheek. Ook samengestelde hypotheken, die uit meerdere van deze vormen bestaan, komen voor.
Bij de annuïteitenhypotheek wordt gedurende de looptijd de volledige hoofdsom afgelost. Kenmerkend is dat het maandelijks te betalen bedrag gedurende de looptijd gelijk blijft. Aan het begin wordt weinig afgelost en veel rente betaald, waarbij zich een maximaal belastingvoordeel voordoet en aan het eind wordt veel afgelost en weinig rente betaald met als gevolg een laag belastingvoordeel. Aan het eind van ieder jaar krijgt men van de bank een opgave van de restschuld. Op een aflossingsvrije hypotheek wordt, zoals de naam al aangeeft totaal niet afgelost. Omdat er alleen rente betaald wordt zijn de maandelijkse lasten volledig fiscaal aftrekbaar. Het openstaande saldo kan vastgesteld worden aan de hand van het saldo-overzicht van de bank.

Bij een levensverzekering- of spaarhypotheek wordt gedurende de looptijd van de lening niet afgelost. Wel wordt een levensverzekering opgebouwd waarvoor premie betaald wordt en waarmee aan het eind van de looptijd van de lening de hoofdsom wordt afgelost.
Voor een beleggingshypotheek geldt iets overeenkomstigs. Gedurende de looptijd van de lening wordt een aandelenpakket gekocht. De waarde van dit pakket zou aan het eind van de looptijd ongeveer overeen moeten komen met de hoofdsom van de lening. Mensen met een beleggingshypotheek worden op dit moment vrij hard geconfronteerd met de slogan "resultaten uit het verleden zijn geen garantie voor de toekomst". Het is begin 2009 duidelijk dat in veel gevallen de waarde van het aandelenpakket niet toereikend blijkt voor de aflossing van de totale schuld. Maar indien de komende tijd de aandelenkoersen toch weer gaan stijgen, blijft het tegenovergestelde natuurlijk ook mogelijk. De waarde van het aandelenpakket kan immers, aan het eind van de looptijd ook het bedrag van de lening overtreffen.
Bij de levensverzekering- of spaarhypotheek en beleggingshypotheek moet op het moment van de aanvraag de afkoopwaarde van de levensverzekering, of de dan bestaande waarde van het aandelenpakket worden opgevraagd. Deze waarde wordt voor het bepalen van de restschuld in mindering gebracht op de hoofdsom van de lening. De geldverstrekkers geven over het algemeen aan het eind van het jaar een overzicht van de afkoopwaarde. Mocht dit niet het geval zijn dan zal aan de hand van de aanwezige gegevens de werkelijke schuld vastgesteld moeten worden.
3.4.De vaststelling
Van het vermogen in de woning blijft een bedrag buiten beschouwing. Dat bedrag staat genoemd in artikel 34 tweede lid onder d P-wet.
Voorbeeld van een vermogensberekening
situatie: gezin in bezit van eigen woning, een auto en een spaarrekening
waarde van de auto € 5.000
saldo van de spaarrekening € 2.500 +
totaal vermogen € 7.500
vermogensvrijlatingsgrens voor een gezin (norm juli 2014) € 11.700 -
ruimte voor vermogensaanwas zonder consequenties voor de bijstand € 4.200
getaxeerde waarde van de woning bij vrije oplevering € 152.000
saldo van de hypotheek €82.000-
overwaarde woning € 70.000
vrijlating in de woning € 49.400 -
in aanmerking te nemen vermogen in de woning en
bedrag waarvoor hypotheek gevestigd wordt. € 20.600
3.5.Kan verlangd worden de woning te verkopen of verder te bezwaren?
Om bij het laatste te beginnen. Het verder bezwaren van de woning zal vaak niet mogelijk zijn. Op het moment van aanvragen is er geen inkomen en een bank zal niet gretig zijn om de bestaande hypotheek op te hogen of een nieuwe af te sluiten. Voor de waarde van de woning wordt dan normaliter uitgegaan van 70% van de executiewaarde van de woning. Het eigen vermogen in de woning zal dus zeer aanzienlijk moeten zijn. Verder moet dan ook bekeken worden, hoe lang de aanvrager zal kunnen leven van het geld dat hij verwerft door het afsluiten van de hypotheek. Als dat een korte periode is zal de aanvrager op termijn toch weer voor de deur van de gemeente staan en zal er alsnog bijstand onder verband van een krediethypotheek verstrekt moeten worden. Al met al zal het verder bezwaren van de overwaarde van de woning meestal geen optie zijn.
Het verkopen van de woning zal echter vaak niet betekenen dat er geen hypotheek gevestigd moet worden. In afwachting van de verkoop van de woning zal er immers toch bijstand voor levensonderhoud verstrekt moeten worden en ter meerdere zekerheid is het dan wel verstandig om een hypotheek te vestigen. Het gaat dus met name om de vraag of aan de bijstandsverlening de voorwaarde van verkoop van de woning verbonden wordt.
Bij verkoop van de woning zal het geld binnen afzienbare tijd weer terugvloeien naar de gemeente. Wordt de voorwaarde van verkoop niet gesteld dan kan het nog erg lang duren voordat er ontvangsten tegenover de uitgaven staan.
Bij de beantwoording van de vraag of in redelijkheid kan worden gevraagd de woning te verkopen, wordt getoetst aan de volgende criteria:
Zijn de gevolgen van de verkoop - en als gevolg daarvan de toekomstige verhuizing – voor aanvrager aanvaardbaar? Denk daarbij aan de persoonlijke (psychisch en/of sociale) omstandigheden van de aanvrager. Is bijvoorbeeld sprake van psychische gevolgen van een echtscheiding of van een recent verloren partner of zijn kinderen op een bepaalde leeftijd waarop verhuizen niet wenselijk is, scholen in de buurt, gehechtheid aan woonomgeving, plotselinge handicap die een verhuizing bemoeilijken, enzovoorts.
De gevolgen van de verhuizing moeten zo objectief mogelijk in beeld worden gebracht. De beschikbaarheid van huurwoningen in de buurt / het dorp kan daarbij een rol spelen.
Bedacht moet ook worden dat verkoop op het moment van aanvragen wellicht niet aan de orde kan zijn, maar over een aantal jaren wel, zodat de bijstand verleend kan worden met de mededeling dat mogelijke verkoop van de woning over bijvoorbeeld drie jaar opnieuw beoordeeld wordt. Met het oog op de rechtszekerheid kan er slechts één keer gebruik gemaakt worden van de mogelijkheid van uitstel.

De hoogte van de hypotheek en daarmee de hoogte van de woonlasten spelen altijd een rol. Als de woonkostentoeslag, die verstrekt moet worden hoger is dan het maximale bedrag aan huurtoeslag, dan zal aan die woonkostentoeslag de voorwaarde van verkoop van de woning verbonden worden en dan geldt deze voorwaarde ook voor de bijstand voor levensonderhoud.
De staat van onderhoud van de woning kan ook een rol spelen. Als er op korte termijn groot onderhoud te verwachten is dan kan dat een reden zijn om de voorwaarde van verkoop op te leggen. De financiële middelen om het grote onderhoud te bekostigen ontbreken immers in het geval er sprake is van een inkomen uit bijstand.
De duur waarvoor naar verwachting bijstand nodig zal zijn en de kans op terugbetaling van de verleende bijstand na beëindiging van de uitkering, zijn mede bepalend voor de vraag of verlangd kan worden dat een woning wordt verkocht. Voor een echtpaar dat bijna de pensioengerechtigde leeftijd bereikt en dat kortdurend een beroep op de bijstand zal moeten doen, is het wel erg hard om de voorwaarde van verkoop te stellen. Een aanvrager, die relatief jong is en een goede positie op de arbeidsmarkt heeft zal de bijstand waarschijnlijk na uitstroom weer terug kunnen betalen.
Het is een breed scala aan overwegingen, die een rol spelen en keiharde regels zijn niet te geven. Enerzijds is het redelijk om rekening te houden met de belangen van de aanvrager, anderzijds is er sprake van een situatie dat er een vermogen is, waarmee aanvrager feitelijk zelf zou kunnen voorzien in de kosten van het bestaan. In het contact met de aanvrager is het ook verstandig om de voordelen van verkoop toe te lichten. Het eigen huis heeft nadelen ten opzichte van een huurwoning (denk aan onderhoud) en over de periode dat er geleefd wordt van eigen geld, is het bestedingsniveau ruimer dan een bijstandsuitkering. Verantwoord interen van eigen geld is volgens de jurisprudentie 1½ maal de bijstandsnorm.
Zekerheidsstelling
4.0.Algemeen
Uit dat wat hierboven onder 3.5 staat, blijkt al dat het vaak niet gaat over de vraag of er wel of geen bijstand verleend moet worden, maar meer over de vraag of de voorwaarde van het wel of niet verkopen van de woning aan de orde is. Vast staat dat de bijstand altijd in de vorm van een lening verstrekt wordt, tenzij de bijstand op jaarbasis vanaf datum aanvraag niet meer bedraagt dan een maand minimumloon. Dat staat echter al in de wet en hoeft niet in een beleidsregel vastgelegd te worden. De vraag die nog beantwoord moet worden is of er wel of geen hypotheek of andere vorm van zekerheid gevestigd moet worden.
4.1.Mogelijkheid van zekerheidsstelling
In de Wet werk en bijstand waren en in de P-wet zijn geen verplichtingen voor de zekerheidsstelling opgenomen. Het college is bevoegd aan de bijstandsverlening de voorwaarde van zekerheidsstelling voor de aanvrager te verbinden. Deze zekerheidsstelling beperkt zich niet tot een krediethypotheek zoals onder de Algemene bijstandswet (voorganger WWB en P-wet), maar het kan bij woonschepen of woonwagens ook gaan om een stil pandrecht. Aangezien woonwagens en woonschepen nauwelijks voorkomen in de gemeente Schagen, is dit onderdeel van zekerheidsstelling niet verder uitgewerkt. Mocht zich een dergelijke situatie voordoen dan zal op dat moment analoog aan de regels die gelden voor een eigen woning, gehandeld worden.
4.2.Voordelen en nadelen van zekerheidsstelling – geen zekerheidsstelling bij overwaarde van € 5.000,-- of minder
Het belangrijkste voordeel van zekerheidsstelling is dat bij verkoop van de woning de opbrengst van de woning, na aflossing van andere schulden, naar de gemeente gaat.
De verkoop van de woning gaat altijd via een notaris en de hypotheekakte wordt geregistreerd, waardoor de gemeente zelf niet in de gaten hoeft te houden of het huis verkocht is.
In de hypotheekakte worden de regels over aflossing etc. vastgelegd, waardoor dit gewaarborgd is. Als er geen recht van hypotheek wordt gevestigd moeten de regels voor afbetaling van de lening in het besluit worden vastgelegd.

Bij vestiging van een 2^{e} of 3^{e} hypotheek wordt toestemming gevraagd aan de eerdere hypotheekhouders. Ook dat is een voordeel.
Het nadeel van het laten passeren van een hypotheekakte is het feit dat het geld kost. Hoe lager het bedrag waarvoor er een hypotheek gevestigd wordt, des te zwaarder het nadeel van de kosten gaat wegen.
In verband met bovenstaande wordt bij een overwaarde van (minder dan) € 5.000,-- geen hypotheek gevestigd. Bij de aflossing op de lening worden dezelfde regels gehanteerd die van toepassing zijn bij terugbetaling bij gevestigde krediethypotheek.
4.3.Zekerheidsstelling bij overwaarde van € 5.000,-- of meer en moment van zekerheidsstelling
Als hoofdregel wordt de zekerheidsstelling gehanteerd omdat het voordelen heeft voor de gemeente, als het gaat om de zekerheid van terugbetaling. De vestiging van het recht van hypotheek wordt direct bij toekenning van de uitkering als voorwaarde gesteld en de actie wordt direct in gang gezet.
Voor wat betreft het moment van vestiging van de hypotheek is één uitzondering denkbaar. Dat is de situatie dat verwacht wordt dat de bijstandsverlening kort duurt en in verband daarmee (of om andere redenen) geen voorwaarde van verkoop van de woning gesteld is. Alsdan kan besloten worden om (nog) geen hypotheek te vestigen, maar het besluit daarover uit te stellen totdat er een bedrag van

€ 5.000,-- bruto aan bijstand is verleend. Bij de bepaling van de periode van uitstel, moeten eventuele inkomsten uit arbeid worden meegewogen. Hierdoor worden de kosten van bijstand immers lager.
Betaling van aflossing
5.1.Aflossing
Aflossing is pas aan de orde nadat de bijstandsuitkering beëindigd is. Vanzelfsprekend moet er ook afgelost worden als het huis verkocht is en er is bepaald dat de openstaande lening betaald moet worden bij vererving, anders dan door de echtgeno(o)t(e).
Hoe was het?
In het Besluit krediethypotheek is in de artikelen 4 en 5 vastgelegd hoe om te gaan met de aflossing en de betaling van rente. De regels bestaan eruit dat er de eerste tien jaar alleen afgelost wordt en dat er na tien jaar rente verschuldigd is over het openstaande saldo. De hoogte van aflossing wordt bepaald door de hoogte van het inkomen. Onder de Abw was bepaald dat al het inkomen hoger dan de bijstandsuitkering, gebruikt kan worden voor de aflossing. Een lager bedrag mag ook. Er wordt verder rekening gehouden met de bijzondere kosten die voor eigen rekening komen.
De gemeente is vrij om te bepalen vanaf welk moment moet worden afgelost, hoe hoog de aflossing moet zijn en of er rente betaald moet worden.
Overwegingen over hoe het worden kan?
De lening die verstrekt is, is als bijstand voor levensonderhoud uitbetaald en gefinancierd uit het inkomensdeel van de P-wet. De aflossing die betaald wordt vloeit als inkomen weer terug in het budget van het inkomensdeel. De gemeente heeft geen baat bij het aanmerken van een bedrag aan rente als aflossing. Het betalen van rente in plaats van aflossing is ook in fiscaal opzicht niet gunstiger voor de cliënt, omdat de lening immers niet is afgesloten voor een woning.
Het berekenen van rente is mogelijk als de aflossingsverplichting niet wordt nagekomen. Als de rente ook niet betaald wordt dan moet deze bij de schuld worden opgeteld. Het is hiermee een instrument om betaling af te dwingen. Hiervoor is echter ook een andere stok achter de deur beschikbaar. In geval van wanbetaling kan het openstaande saldo op grond van artikel 58 lid 1 onder b van de P-wet worden teruggevorderd. Na uitblijven van betaling wordt een dwangbevel verstuurd en het dwangbevel levert een executoriale titel op waardoor beslag gelegd kan worden op het inkomen of het vermogen, dus ook op de woning (door tussenkomst van een deurwaarder). Het gevolg is dat al het inkomen boven de beslagvrije voet (90% van de bijstandsnorm) wordt geïnd. Deze maatregel als stok achter de deur fungeert uiteindelijk beter dan het berekenen van rente.
Beleidskeuze over betaling van rente en aflossing:
Het uitgangspunt is dat de lening in zijn geheel in 10 jaren wordt terugbetaald en dat er geen rente verschuldigd is. Waarom een termijn van tien jaren waarover afgelost moet worden, terwijl er daarna doorgegaan moet worden met de aflossing? Omdat, als de aflossing alleen afhankelijk wordt gemaakt van het inkomen en niet van een termijn waarover afgelost wordt, het maandelijks af te lossen bedrag onbeperkt hoog kan worden, terwijl een periode van 10 jaar redelijk is (zie ook voorbeeld hieronder).
5.2.De hoogte van de aflossing
Onder het eerder geldende Besluit krediethypotheek was het mogelijk om al het inkomen boven de bijstandsuitkering te benutten voor de aflossing. Wat betekent dit in de praktijk?
De hypotheek bedraagt € 27.300,--. De uitkering wordt beëindigd en het hele bedrag is verbruikt. Er moet per jaar een bedrag van (€ 27.300,-- : 10 jaar) = € 2.730,-- betaald worden. Per maand is dat € 2.730,-- : 12 = € 227,50.
Dan het inkomen. Het gaat om een echtpaar en de bijstandsuitkering bedraagt € 1.291,52. Stel het inkomen gaat € 1.500,-- per maand bedragen. Als de periode van aflossing het enige criterium is voor de hoogte van de aflossing is de aflossing € 227,50 per maand en blijft er van het inkomen € 1.272,50 over. Dat is minder dan de bijstand en dat gedurende 10 jaren. Het hoge aflossingsbedrag bevordert de armoedeval. Mede gelet op het feit dat dit de uitstroom niet bevordert, wordt de aflossing zodanig vastgesteld dat niet al het inkomen boven bijstandsniveau gebruikt hoeft te worden voor de aflossing. Het aflossingsbedrag per maand wordt gesteld op 35% van het netto inkomen voor zover dit hoger is dan de van toepassing zijnde bijstandsnorm.
De aflossing voor het echtpaar zal dan € 72,97 bedragen. Dit bedrag is acceptabel. Na 10 jaar aflossing en een gelijkblijvend inkomen resteert een saldo van € 18.543,60. Dat bedrag zal verder afgelost moeten worden. Bovenstaande laat onverlet dat er door het echtpaar gekozen kan worden voor een hogere aflossing.
5.3.Onderzoek naar betalingscapaciteit
Bij de start van de aflossing zal aan de hand van een onderzoek het aflossingsbedrag vastgesteld moeten worden. In het Besluit krediethypotheek was bepaald dat de aflossing jaarlijks wordt vastgesteld. De kans dat de omstandigheden per jaar echter wisselen is niet groot.
Het houden van een onderzoek kost tijd en zal vaak weinig opleveren. Het wel of niet nakomen van de aflossingsverplichting wordt bewaakt door de administratie. Een heronderzoek heeft wat dat betreft geen functie.
Voorgesteld wordt om, evenals bij andere debiteuren, eens in de drie jaren een heronderzoek te houden naar de financiële omstandigheden en de hoogte van het aflossingsbedrag hoger vast te stellen als dit leidt tot een hogere aflossing van € 50,-- of meer per maand. Een geringe inkomenstoename blijft dan ten gunste van belanghebbende. Bij een verminderde aflossingscapaciteit wordt het bedrag wel

aangepast, ongeacht het verschil. Natuurlijk kan worden ingestemd met afwijkende voorstellen op initiatief van de debiteur, indien hierdoor de schuld sneller wordt afgelost, dan bij een strikte berekening van de aflossingscapaciteit volgens bovenstaande regels. De aflossing moet wel in een besluit aan de belanghebbende kenbaar worden gemaakt.
Hernieuwde bijstandsaanvraag
De Abw kende bepalingen met betrekking tot een nieuwe bijstandsaanvraag binnen twee jaar na beëindiging van een eerdere bijstandsperiode, waarbij bijstand verleend was in de vorm van een geldlening onder verband van een krediethypotheek. Bij een dergelijke aanvraag gold voor de aanvrager een bescherming met betrekking tot de bepaling van zijn vermogen in de woning. Uitgegaan diende te worden van de vermogensvaststelling met betrekking tot de woning bij de eerdere aanvraag. Deze regel blijft als beleidsregel gehandhaafd.
Meenemen krediethypotheek naar een andere woning tijdens de bijstandsperiode
Het oude Besluit Krediethypotheek kende de mogelijkheid om bij bijzondere omstandigheden of bij verhuizing en daardoor “gedwongen” verkoop van de huidige woning en aankoop nieuwe woning, de hypotheek mee te nemen. In dat geval wordt de bestaande lening afgelost en wordt een nieuwe lening verstrekt voor hetzelfde bedrag, om de aankoop van de nieuwe woning mogelijk te maken.
Hiermee wordt voorkomen dat aankoop van een andere woning onnodig bemoeilijkt wordt. Wanneer gebruik wordt gemaakt van deze mogelijkheid wordt de bestaande hypotheek afgelost en wordt een nieuwe hypotheek gevestigd met het nieuwe huis als onderpand. Deze regel wordt gehandhaafd.
Bijzondere bijstand
In het Handboek Bijzondere Bijstand 2011 is het volgende opgenomen over vermogen in de eigen woning:
Het vermogen in de eigen woning wordt vrijgelaten conform het genoemde onder artikel 34, tweede lid onder d van de WWB
In geval van meer overwaarde in de eigen woning wordt het overige aanwezige vermogen volledig in aanmerking genomen;
In geval van overwaarde in de eigen woning wordt een lening bij een kredietverlenende instantie en de vestiging van een hypotheek beschouwd als een voorliggende voorziening.
Mocht deze mogelijkheid ontbreken, dan wordt bijstand slechts verleend in de vorm van om niet.
Op grond van artikel 50 lid 2 van de P-wet kan alleen algemene bijstand verstrekt worden in de vorm van een lening als er overwaarde is in de woning. Dat geldt niet voor bijzondere bijstand, zodat het vestigen van een krediethypotheek dus ook niet aan de orde is.
Hardheidsclausule
Op grond van de hardheidsclausule kan een uitzondering op de beleidsregel gemaakt worden als de toepassing van de beleidsregel tot een ongewenst resultaat leidt.
Datum inwerkingtreding beleidsregel
De beleidsregel treedt met ingang van 1 juli 2009 in werking. Tot deze datum hanteerde de ISD-KNH de beleidsregels over dit onderwerp zoals die waren opgesteld voor de gemeente Zijpe per 1 januari 2005. De gemeenten Wieringen, Wieringermeer, Niedorp, Anna Paulowna en Harenkarspel hadden geen beleid ten aanzien van het vestigen van een krediethypotheek.
De nieuwe beleidsregel is nagenoeg gelijk aan de beleidsregel van de gemeente Zijpe. Hierdoor zijn er geen consequenties voor de lopende gevallen van gevestigde krediethypotheken. Per 01-01-2015 is de beleidsregel aangepast aan de P-wet en is de verwijzing naar WIJ verwijderd.